

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada masa sekarang teknologi semakin maju. Kemajuan zaman yang begitu cepat seiring dengan bergulirnya arus globalisasi yang tentu saja membawa dampak bagi pola kehidupan masyarakat didunia, baik positif maupun negatif. Begitu juga dengan kependudukan bangsa Indonesia ini, dari perkotaan kemajuan merambat dengan pasti menuju daerah – daerah diseluruh Indonesia, sehingga menimbulkan suatu pola pikir masyarakat tentang sesuatu yang *instant* juga praktis dalam segala aspek kehidupan, antara lain dalam hal desain pembangunan rumah tinggal sederhana yang banyak diminati masyarakat pada umumnya.

Semakin tingginya status sosial, sehingga juga menyebabkan aktifitas dan sarana kegiatan masyarakat akan semakin beragam. Fenomena ini menyebabkan kebutuhan tempat tinggal akan semakin meningkat. Peningkatan kebutuhan pada sebagian kecil masyarakat relatif dapat terpenuhi meski hal tersebut belum memenuhi efektifitas dan efisiensi pembangunan. Kebutuhan akan pangan sandang, dan papan mutlak diperlukan bagi setiap masyarakat ini belum dapat terpenuhi pada kalangan lain yang lebih memerlukan, karena berbagai keterbatasan yang ada. Pemerintah mempunyai peranan yang sangat penting dalam rangka mencukupi berbagai kebutuhan masyarakat tersebut.

Rumah tinggal selain merupakan kebutuhan primer masyarakat dari waktu ke waktu semakin mengalami peningkatan setelah sandang dan pangan, sebagai tumbuh dan berkembangnya sebuah keluarga, maka dari rumah pula seorang anak akan belajar dan berkembang menjadi manusia produktif. Rumah tinggal juga merupakan terminal dari segala aktifitas dan rutinitas bagi kehidupan manusia. Kebutuhan akan rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan utama seiring dengan semakin padatnya aktifitas rutinitas manusia. Oleh karena itu, keinginan masyarakat untuk membangun rumah tinggal semakin tinggi, dan dalam membangun rumah tidak perlulah mewah dan megah. Paling penting, rumah bisa memberikan keamanan, kenyamanan, serta kelayakan huni. Namun, sebagian besar masyarakat belum mengerti langkah – langkah dalam membangun rumah, terutama dalam menghitung rencana anggaran biaya (RAB).

Kemampuan ekonomi masyarakat yang berbeda – beda menuntut pemerintah untuk menyediakan perumahan yang terjangkau oleh masyarakat khususnya masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah. Berbagai upaya telah dilakukan pemerintah salah satunya adalah melalui pembangunan Rumah Sederhana Sehat (RSS). Perbedaan tingkat perekonomian dalam masyarakat memunculkan adanya perbedaan keinginan dan selera masyarakat akan perumahan.

Maka dari itu setelah mengetahui selera, minat juga modal uang yang dipunyai masyarakat dalam rencana pembangunan rumah tinggal. Hal ini dapat membuka peluang pembangunan pada sektor bisnis perumahan yang akan dilakukan oleh pengembang (*developer*) dalam memenuhi kebutuhan akan

perumahan bagi masyarakat secara luas yang menawarkan segala macam bentuk (*type*) dan harga yang masih terjangkau dengan kebutuhan masyarakat. Sebagai contoh yaitu, rumah tinggal yang cenderung lebih digemari masyarakat, karena mempunyai nilai lebih dari segi desain bentuk rancangan rumah tinggal yang dijual *marketable* dan kualitasnya bagus dengan harga yang relatif murah terjangkau bagi kapasitas masyarakat. Selain itu, rumah tinggal yang memiliki fasilitas – fasilitas yang menunjang. Hal ini terjadi karena selama ini kebanyakan orang membangun rumah tinggal tanpa mengindahkan ilmu manajemen konstruksi sehingga kurangnya pengendalian biaya dan waktu yang menyebabkan perhitungan menyimpang dari rencana awal yang terkesan terjadinya pembengkakan pada modal awal, karena itulah banyak masyarakat memandang perumahan rumah tinggal sebagai sasaran utama yang bisa memberikan banyak kelebihan dalam segala hal, baik fasilitas yang menunjang dan rumah tinggal yang siap untuk ditempati. Karena alasan itulah para *developer* mengoptimasi desain bangunan rumah tinggal untuk perumahan yang digemari masyarakat dengan manajemen pembangunan dari segi desain bentuk rancangan rumah tinggal juga langkah – langkah perhitungan pembangunannya (manajemen konstruksi) agar dapat diketahui dan direncanakan biaya yang dibutuhkan keseluruhan dalam pembangunan rumah tinggal.

B. Rumusan Masalah

Dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, banyak faktor mempengaruhi. Berdasarkan uraian di atas akan menimbulkan persoalan yang akan menjadi topik utama dalam rumusan masalah penulisan tesis ini, dapat dijabarkan sebagai berikut :

- 1) Apa saja yang dibutuhkan sebagai dasar pertimbangan pengembang dalam memilih lokasi untuk didirikannya bangunan perumahan, *type* rumah dan pasar pengguna rumah di Kabupaten Sukoharjo?
- 2) Bagaimana merencanakan estimasi biaya konstruksi?
- 3) Bagaimana merencanakan waktu pelaksanaan pembangunan perumahan?
- 4) Bagaimana analisis aspek ekonomi pada perumahan, ditinjau dari *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Payback Period* (PP), dan *Internal Rate of Return* (IRR)?

C. Batasan Masalah

Agar tidak terjadi perluasan masalah dan untuk memudahkan dalam penyusunan tesis ini, maka perlu adanya batasan masalah sebagai berikut :

- 1) Dengan keterbatasan waktu dan anggaran yang direncanakan, penelitian ini hanya membahas dan menganalisis tingkat pasar mengenai seberapa kebutuhan masyarakat akan rumah di Kabupaten Sukoharjo.
- 2) Studi kasus lahan yang telah dilakukan pada ruas Jl. Slamet Riyadi Kecamatan Kartosuro, Kabupaten Sukoharjo dengan luas lahan yang ada, lebih difokuskan pada analisis desain dan manajemen konstruksi pembangunan

perumahan, yang meliputi desain gambar bangunan rumah tinggal yang *marketable*, langkah – langkah estimasi biaya beserta perhitungan manajemen konstruksi dalam rencana anggaran biaya (RAB) pembangunan perumahan dan *time schedulanya*.

- 3) Analisis manajemen keuangan didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi pembangunan perumahan yang meliputi : *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Payback Period (PP)*, dan *Internal Rate of Return (IRR)*.
- 4) Data yang digunakan diperoleh dari DPU, BPN, dan KPPT Kabupaten Sukoharjo dan data – data lain yang berupa asumsi.
- 5) Karena begitu banyaknya jumlah masyarakat di Sukoharjo, maka sampel *quisioner* disebarkan kepada masyarakat di sekitar wilayah lahan dan masyarakat yang dijumpai.
- 6) Mengingat minimnya lahan kosong di kota Sukoharjo, maka lokasi proyek bisa dilaksanakan di daerah lain di sekitar wilayah kota Sukoharjo (lokasi pembangunan menyesuaikan dengan ketersediaan lahan di kota Sukoharjo).

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penulisan tesis ini adalah :

- 1) Mengetahui kebutuhan pengembang sebagai dasar pertimbangan dalam memilih lokasi untuk didirikannya bangunan perumahan, type rumah dan pasar pengguna rumah di Kabupaten Sukoharjo.

- 2) Kajian estimasi biaya konstruksi.
- 3) Analisis perencanaan waktu pelaksanaan pembangunan perumahan.
- 4) Analisis aspek ekonomi pada pembangunan perumahan, ditinjau dari *Net Present Value* (NPV), *Profitability Index* (PI), *Payback Period* (PP), dan *Internal Rate of Return* (IRR).

E. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penulisan tesis ini, antara lain :

- 1) Bagi para akademisi

Tesis ini dapat menambah pengetahuan tentang analisis biaya pembangunan dan waktu, dalam hal ini langkah – langkah dalam membangun rumah tinggal pada perumahan, terutama dalam menghitung rencana anggaran biaya (RAB). Diharapkan juga dapat memberikan manfaat pengalaman dalam melakukan studi kasus mengenai penanaman *investasi* jangka panjang sehingga bisa diketahui tingkat kelayakan *investasi* tersebut.

- 2) Bagi *developer*

Tesis ini dapat dijadikan bahan pertimbangan menentukan kebijakan harga untuk memperoleh keuntungan yang cukup dalam proyek pembangunan perumahan.

- 3) Bagi masyarakat

Tesis ini diharapkan akan dapat memberi informasi atau masukan kepada *investor* pengguna jasa *developer* perumahan, dengan alasan perhitungan manajemen konstruksi ini dapat mengetahui kemampuan dan

kemauan masyarakat tersampaikan dengan harapan kualitas yang bagus dan harganya yang terjangkau.

4) Pemerintah

Diharapkan pada penulisan Tesis ini bisa membantu pemerintah dalam pemecahan masalah untuk kebutuhan rumah dan tata kota yang baik untuk masyarakat, dan dapat mengantisipasi adanya bangunan-bangunan liar di Kabupaten Sukoharjo setempat.

F. Keaslian Penelitian

Analisis desain dan manajemen konstruksi pembangunan perumahan sudah banyak dilakukan orang lain. Penulisan tesis ini untuk mengembangkan penelitian sebelumnya yang dilihat dari susunan cara perhitungan dilihat dari analisis finansial dan analisis ekonomi didasarkan pada kriteria penilaian kelayakan investasi pembangunan perumahan berdasarkan *Net Present Value (NPV)*, *Profitability Index (PI)*, *Payback Period (PP)*, dan *Internal Rate of Return (IRR)*.